



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au Nom du Peuple Français**

**Tribunal judiciaire d'EVRY
Pôle des urgences civiles
Juge des référés**

Ordonnance du 17 octobre 2025

PRONONCÉE PAR

Carol BIZOUARN, Première vice-présidente,
Assistée de Alexandre EVESQUE, greffier, lors des débats à l'audience du
23 septembre 2025 et lors du prononcé

ENTRE :

représentée par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : E0483

représentée par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : E0483

DEMANDEURS

D'UNE PART

ET :

non comparante ni constituée

DÉFENDERESSE

D'AUTRE PART

ORDONNANCE : Prononcée publiquement par mise à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort.

EXPOSÉ DU LITIGE

[REDACTED]

[REDACTED]

- Constater l'acquisition de la clause résolutoire au 23 février 2025 ;

[REDACTED]

de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;

- Ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux de la partie requise dans tel garde-meubles de son choix ou dans tel autre lieu au choix du requérant, et ce en garantie de toute somme qui pourra être

[REDACTED] adame [REDACTED]
[REDACTED] les sommes
suivantes :

- 48.951 euros au titre du solde des loyers, charges et taxes foncières impayés, et ce avec intérêts au taux légal ;
- 2.390 euros par mois au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle ;
- 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Les entiers dépens de la présente instance.

L'affaire

[REDACTED] es par leur conseil, se sont retirés [REDACTED] tentions et
[REDACTED] moyens exposés aux termes de leur acte introductif d'instance et déposé
leurs pièces telles que visées dans leur bordereau.

[REDACTED] et
[REDACTED]

charges comprises. Ils expliquent que leur locataire ayant cessé de procéder au règlement de ses loyers et charges, ils ont été contraints de lui faire délivrer le 22 janvier 2025 par commissaire de justice un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à payer en principal la somme de 38.801 euros au titre des impayés locatifs. Ledit commandement étant resté infructueux, ils estiment la clause résolutoire acquise depuis le 23 février 2025 et sollicitent en conséquence le bénéfice de ses effets.

[REDACTED]

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience ainsi qu'à la note d'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 17 octobre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il sera préalablement rappelé que les demandes des parties tendant à voir « dire et juger » ou « constater » ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile et ne donneront pas lieu à mention au dispositif.

En outre, en application des dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'article L.145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le contrat de bail conclu entre les parties le 30 juillet 2018 prévoit qu'à défaut de paiement d'un terme du loyer à son échéance, le contrat est résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux.

[redacted] le 22 janvier 2025 a leur lo [redacted] mmandement de payer, visant la clause résolutoire insérée au bail et reproduisant les dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce, d'avoir à payer une somme en principal de 38.801 euros au titre des impayés locatifs.

Il en résulte l'existence d'un défaut de paiement permettant à bon droit l'application de l'article L.145-41 du code de commerce et des dispositions contractuelles relatives à la clause résolutoire.

[redacted]

Dans la mesure où il est constant que les causes de ce commandement n'ont pas été payées, le bail s'est trouvé résilié de plein droit à compter du 23 février 2025.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

a faire procéder a son expuls [redacted] de tous occupants de son chef, immédiatement, au besoin par la force publique et avec l'aide d'un serrurier. L'expulsion étant ordonnée avec le concours de la force publique, il n'apparaît pas nécessaire d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

Enfin, il convient de rappeler que le sort des meubles et objets se trouvant dans les lieux loués sera régi par les dispositions des articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Sur la demande de provision au titre des impayés locatifs

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, il ressort des explications des parties demanderesse et des pièces versées aux débats que sont réclamés en paiement les loyers, charges et taxes jusqu'au mois de juin 2025 inclus, pour un montant de 48.951 euros.

[REDACTED]

[REDACTED] à [REDACTED]
[REDACTED] au [REDACTED]
[REDACTED] yers, charges, taxes et indemn [REDACTED] tion impayées au 30 juin 2025 inclus la somme provisionnelle non sérieusement contestable de 48.951 euros.

En application de l'article 1231-7 du code civil, il convient d'assortir cette somme des intérêts au taux légal à compter du 22 janvier 2025, date de délivrance du commandement de payer, pour la somme de 38.801 euros et, pour le surplus, à compter de la date de la présente décision.

Sur l'indemnité d'occupation

Il est rappelé qu'à compter de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire le preneur n'est plus débiteur de loyers mais d'une indemnité d'occupation.

En l'esp [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] rs sont fondés à obtenir, a [REDACTED] nnel, une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer appelé augmenté des charges et taxes afférentes, qu'ils auraient perçus si le bail ne s'était pas trouvé résilié, à compter du 23 février 2025 et ce jusqu'à libération effective et définitive des lieux loués caractérisée par la reprise des lieux ou la restitution des clefs.

[REDACTED]

précisé que celles dues depuis l'acquisition effective de la clause résolutoire sont comprises au titre de la provision allouée ci-dessus.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

[REDACTED]

[REDACTED] adame [REDACTED]
[REDACTED] la somme de [REDACTED]
1.500 euros au titre de [REDACTED] les non compris dans les dépens, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort :

[REDACTED]

[REDACTED]

DIT n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte ;

RAPPELLE que le sort des meubles et objets se trouvant dans les lieux loués sera régi par les dispositions de l'article L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

[REDACTED] provisionnelle de 48.951 euro [REDACTED] loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation impayés au 30 juin 2025 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 janvier 2025 pour la somme de 38.801 euros et, pour le surplus, à compter de la date de la présente décision ;

[REDACTED] ation due par la [REDACTED]
[REDACTED] reçus si le bail ne s'était pas t [REDACTED] et ce à compter du 23 février 2025 jusqu'à la libération effective des lieux ;

[REDACTED] mnite mensuelle d'occupation, [REDACTED] ant du dernier loyer appelé, outre les charges, taxes et accessoires, à compter du 1er juillet 2025 et ce, jusqu'à la libération effective des lieux caractérisée par la reprise des lieux ou la restitution des clefs ;

DIT n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ;

[REDACTED]

[REDACTED] 1.500 euros sur le fondement [REDACTED] 0 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi fait et prononcé par mise à disposition au greffe, le **17 octobre 2025**, et nous avons signé avec le greffier.

Le Greffier,

Le Juge des Référé,